न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः सी. आर. देवासी, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 34 / 2024 अपील (GCMS 2024/47)
पंजीयन दिनांक– 10 / 01 / 2024
निर्णय दिनांक– 30 / 07 / 2025

1. श्रीमती मनीषा पत्नि मनीष ब्राह्मण, निवासी आयड़, उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।
2. श्री गौरव पिता राजेश मेहता, निवासी छाणी, जिला उदयपुर।
3. श्री दर्शन पिता राधेश्याम शर्मा, निवासी फुटा दरवाजा, सिंधी बाजार, उदयपुर।
4. श्रीमती ज्योति पत्नि हेमंत मेहता, निवासी छाणी, जिला उदयपुर।
5. श्री तौसिफ अहमद पिता अखलाख अहमद, निवासी 19, गरीब नवाज कॉलोनी, रूपसागर, उदयपुर।
6. सबीना अहमद पिता तौसिफ अहमद, निवासी 19, गरीब नवाज कॉलोनी, रूपसागर, उदयपुर।
7. श्री औंकारलाल पिता नाथुराम जोशी, निवासी फलासिया, तहसील झाडोल, जिला उदयपुर।
8. श्रीमती किरण पत्नि जसवंत पालीवाल, निवासी 21, लाल विहार, अरावली बी. एड़, कॉलेज के पास, कालका माता रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
9. श्रीमती शारदा पत्नि दुर्गा शंकर व्यास, निवासी 120, माधव कॉलोनी, कालका माता रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

10. श्रीमती सुशीला पत्नि श्यामलाल चौहान, निवासी ग्लास फैक्ट्री चौराहा, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1.	श्री हनुमान प्रसाद शर्मा	अधिवक्ता अपीलांट
2.	श्री पुष्कर लौहार	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1
3.	श्री हर्षद जोशी	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 5, 6
4.	श्री राजेश जाजोदिया	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 3, 8 व 9

अपील अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकारण उदयपुर के आदेश F.11( )Regin-II/आयड/2022/13-15 एवं 16-18 दिनांक 06.05.2022

निर्णय

दिनांक 30 / 07 / 2025

अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण उदयपुर के आदेश क्रमांक F.11( )Regin-II/आयड/2022/13-15 एवं 16-18 दिनांक 06.05.2022 स्वप्रेरणा से अंतर्गत राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के विरूद्ध दिनांक 19.04.2023 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र, प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश मय शपथ के साथ न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के न्यायालय में पेश की गई। न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश क्रमांक 96 दिनांक 05.01.2024 की पालना में हस्तगत पत्रावली इस न्यायालय में स्थानांतरित होकर दिनांक 10.01.2024 को इस न्यायालय में दर्ज की गई।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम आयड के खसरा संख्या 31 रकबा 0.0700 एवं खसरा संख्या 33

रकबा 0.0200 व खसरा संख्या 34 रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि के संबंध में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 06.05.2022 स्वप्रेरणा से पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री पुष्कर लौहार उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 5 व 6 की ओर से अधिवक्ता श्री हर्षद जोशी उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 3, 8 व 9 की ओर से अधिवक्ता श्री राजेश जाजोदिया उपस्थित शेष रेस्पोडेंट के अधिवक्ता बवक्त बहस अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की दिनांक 16.07.2025 को बहस सुनी गई एवं पक्षकारान् द्वारा लिखित बहस भी पेश की गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि वर्णित आराजीयात के खातेदारों के मध्य न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा वर्तमान में सहायक कलक्टर (फास्ट ट्रेक) उदयपुर के यहां पर बंटवाडा का वाद विचाराधीन है एवं साथ ही इस भूमि के संबंध में न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश भी पारित कर रखा है। इन सभी तथ्यों के संबंध में अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 22.08.2022 को आपत्तियां प्रस्तुत की गई, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त सभी तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए पुर्नग्रहण आदेश पारित किया गया। उक्त भूमि के संबंध में किसी भी खातेदार के मध्य किसी प्रकार का बंटवाडा नही हुआ है। रेस्पोडेंट द्वारा प्रकाशित आम सूचना के संबंध में अपीलांट द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की जाकर वास्तविक तथ्यों से अवगत कराया गया था। अपीलांट करीब 16 वर्षो

से अधिक समय से अपने स्वामित्व की भूमि पर काबिज होकर उपयोग–उपभोग निर्बाध रूप से करता चला आ रहा है तथा अपने हक की भूमि पर चार–दिवारी बना रखी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 90–क उपधारा 8 के तहत जो आदेश पारित किया गया है, उसमें स्पष्ट प्रावधान है कि आदेश को जारी करने से पूर्व समस्त खातेदारों को सुनवाई का मौका देकर ही इस प्रकार के आदेश जारी करने चाहिए, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जारी करने से पूर्व अपीलांट को सुनवाई का मौका दिये बिना ही इस प्रकार का आदेश पारित कर दिया जो बिना किसी ठोस आधारों एवं नैसर्गिक न्याय व लोक नीति के विरूद्ध है तथा इसके अनुक्रम में अग्रिम कार्यवाही किया जाना अविधिक है। अतः उक्तानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा की गई धारा 90–क की कार्यवाही दुषित होने से खारिज की जाकर अपील अपीलांट स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में रेस्पोडेंट संख्या 1 के कार्यालय में आवासीय रूपांतरण कराने हेतु विधिवत् आवेदन प्राप्त होने पर रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा उक्त आराजीयात भूमि के संबंध में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के तहत धारा 90–क के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाते कर विधिनुसार कार्यवाही करते हुए पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 06.05.2022 को पारित किया गया। उक्त पुर्नग्रहण आदेश की कार्यवाही राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम में वर्णित प्रावधान अनुसार अखबार में प्रकाशन कराते हुए विधिनुसार की गई है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 5 व 6 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि अपीलांट द्वारा राजस्व ग्राम आयड की अराजी संख्या 31 रकबा 0.0700 हैक्टेयर भूमि में से हिस्सा क्रय किया गया, बावजूद इसके अन्य आराजी संख्या 33 व 34 को सम्मिलित करते हुए विभाजन का वाद तथा हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई है, जो तथ्यों एवं विधि के प्रतिकूल है। अपीलांट द्वारा उक्त भूमि एशियन

डवलपमेंट बैंक की सहायता से आर. टी. ओ. रोड़ चौड़ी करने के क्रम में अवाप्ति की कार्यवाही, जो कि सन् 2002 में की गई थी, उसके बाद करीबन 8 वर्ष उपरांत अपीलांट मनीषा द्वारा चतुर्दिक पड़ौस दर्शाते हुए भू–खण्ड क्रय किया गया है, जिससे अपीलांट की मंशा स्पष्ट है। अपीलांट को पुर्विक यू. आई. टी. द्वारा अखबार प्रकाशन कर अपना पक्ष रखने हेतु आमंत्रित किया गा था, जिसमें अपीलांट ने अपना पक्ष नहीं रखा। अपीलांट ने अपनी अपील मेमो में अपील बिन्दु आधार बिन्दु संख्या 2 में कथित बंटवाडा वाद कार्यवाही उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा दिनांक 16.04.2025 को खारिज कर दिया गया है, कथित प्रकरण में पारित स्थगन आदेश भी व्ययगत हो चुका है तथा अपीलांट ने अपील बिन्दु आधार बिन्दु संख्या 4 में स्वयं का यह स्वीकृत तथ्य है कि उसके भू–खण्ड पर चार–दिवारी निर्मित थी, जिस पर यू. आई. टी द्वारा बिना किसी वैध अधिकार के सड़क निर्माण कर ली है। उक्त आधारों पर अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

रेस्पोडेंट संख्या 3, 8 व 9 द्वारा अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि मूल विवाद राजस्व ग्राम आयड की आराजी संख्या 31 में अपीलांट ने स्वयं का भू–खण्ड होने के बावजूद नगर विकास प्रन्यास द्वारा उन्हें पट्टा जारी नहीं किये जाने का कथन कर संपूर्ण प्लान/रूपांतरण की कार्यवाही को प्रश्नगत किया है। पूर्व में रोड़ में अधिसूचित भूमि होने से अपीलांट का भू–खण्ड रोड़ में समायोजित हो गया, इस संबंध में पत्रावली पर तहसीलदार, गिर्वा द्वारा पेश की गई मौका रिपोर्ट उपलब्ध है। अपीलांट ने सड़क में अधिसूचित भूमि को आपराधिक आशय से क्रस किया तथा विक्रय पत्र के साथ पंजीकृत कराये गये नक्शें को छुपाकर नगर विकास प्रन्यास उदयपुर एवं मूल खातेदार रवि प्रकाश को पक्षकार संयोजित किये बिना चालाकीपूर्ण प्लिडिंग कर तथ्य विलोपित कर उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा में वाद प्रस्तुत किया, जिसे तथ्यों का संज्ञान होते ही वाद खारिज कर दिया गया। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा मनीष विहार

कॉलोनी का प्लॉन अनुमोदित करने से पूर्व मौके पर काबिज खातेदारों की जांच पडताल की थी जिसमें अपीलांट का कब्जा नहीं होने पर अन्य ऐसे खातेदार जिनका मौके पर कब्जा नही था उनके नाम अंकित करते हुए दैनिक समाचार पत्र में सूचना प्रकाशित कराई गई। उल्लेखनीय है कि बंटवाडा दिनांक 16.05.2022 का दस्तावेज जो पत्रावली पर उपलब्ध है उसमें सलग्न नक्शें में आराजी संख्या 31 या अन्य आराजीयात का कही उल्लेख नहीं है केवल भू–खण्ड संख्या अंकित है, जो कब्जे के अधार पर अंकन हुई है। अपीलांट ने अराजी संख्या 31 के संबंध में उपखण्ड न्यायालय में वाद प्रस्तुत किया उक्त वाद में नगर विकास प्रन्यास को पक्षकार नहीं बनाया जिससे स्थगन आदेश नगर विकास प्रन्यास की कार्यवाही पर प्रभावी नहीं था। अतः उक्तानुसार अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 06.05.2022 की अपील अपीलांट द्वारा दिनांक 19.04.2023 को पेश की गयी है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र एवं अखण्डित शपथ पत्र के आधार मयाद कण्डोन की जारक अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया । अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। राजस्व ग्राम आयड के खसरा संख्या 31 रकबा 0.0700 एवं खसरा संख्या 33 रकबा 0.0200 व खसरा संख्या 34 रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि के संबंध में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 06.05.2022 स्वप्रेरणा से पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

प्रकरण में पक्षकारान् द्वारा प्रस्तुत विभिन्न प्रार्थना पत्रों पर पूर्व में बहस सुनी गई थी। उपरोक्त क्रम में प्रस्तुत समस्त प्रार्थना पत्रों को रेकार्ड पर रखे जाने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है।

अपीलांट का प्रमुख उज्र यह है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा 90–क उपधारा 8 के तहत जो आदेश पारित किया है, उसमें यह स्पष्ट प्रावधान है के उक्त आदेश को जारी करने से पूर्व समस्त खातेदारों को सुनवाई का मौका देकर ही इस प्रकार के आदेश जारी करने चाहिए, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश जारी करने से पूर्व अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही इस प्रकार का आदेश पारित किया गया है, जो बिना किसी ठोस आधारों व नैसर्गिक न्याय व लोक नीति के विरूद्ध है और इसके अनुक्रम में अग्रिम कार्यवाही किया जाना अविधिक है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि राजस्व ग्राम आयड के खसरा संख्या 31 रकबा 0.0700 एवं खसरा संख्या 33 रकबा 0.0200 व खसरा संख्या 34 रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि के संबंध में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 06.05.2022 स्वप्रेरणा से पारित करने से पूर्व प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के दृष्टिगत संबंधित आवेदक को अपना पक्ष रखने का अवसर दिया चाहिए था। प्रावधित है कि किसी भी पक्षकार के विरूद्ध कोई प्रतिकुल आदेश पारित किये जाने से पूर्व उसे अपना पक्ष रखने का समुचित अवसर प्रदान किया जाना अपेक्षित है, जो कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही किया गया। ऐसे में यह न्यायालय उचित पाता है कि अधीनस्थ न्यायालय अपीलांट को उक्त भूमि के संपरिवर्तन हेतु उसके पक्ष एवं अन्य अन्य खातेदारान् पक्षकार को सुना जाकर नियमानुसार निर्णय पारित करें।

पक्षकारान् के मध्य एक अन्य प्रकरण संख्या 151/2015 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा, जिला उदयपुर के प्रकरण में वर्णित आराजीयाज के संबंध में आदेश दिनांक 07.07.2015 से स्थगन आदेश जारी किया हुआ था, हांलाकि प्रकरण में मूल वाद दिनांक 16.04.2025 को निर्णित हो चुका है तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर प्रकरण में पक्षकार नही था, परंतु तत्समय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा की गई 90–क की कार्यवाही के दौरान न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा, जिला उदयपुर द्वारा जारी स्थगन आदेश प्रभावी था।

परिणामतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय उक्त भूमि के संपरिवर्तन हेतु उभयपक्षों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर नियमानुसार निर्णय पारित करें।

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर